



06.03.2018

Asia/5

## § 112

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myymiseksi ja liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen toteuttamiseen liittyvän sopimuskokonaisuuden hyväksymiseksi (Länsisatama, tontti 20811/5)**

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

#### **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

A

1

SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m<sup>2</sup>, os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen hyväksymistä.

2

Liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hyväksymistä sekä mainittujen sopimusten tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan hyväksymistä tehtäväksi edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1



Liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018) hyväksymistä.

2

Liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen hyväksymistä sekä vuokrasopimuksen tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa 25 vuoden määräajaksi.

Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määrittely pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

## Käsittely

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti:

Esittelijän perusteluosan kappaleen 83 jälkeen lisätään seuraava väliotsikko:

”Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n korvaava tarjous”

Lisäksi väliotsikon jälkeen lisätään seuraava teksti:

IBE on jättänyt kaupungille 5.3.2018 päivätyn Bunkkerin konversiota koskevan tarjouksen, joka korvaa aiemmin esitetyn 13.2.2018 päivätyn tarjouksen. Kaupunkiympäristön toimiala on arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous on esittelijällä nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Tarjouksen mukaan IBE ostaisi Bunkkerin kiinteistön, rakennuttaisi liikunta- ja uimahallitilat ja vuokraisi tilat kaupungille 25+10 vuoden vuokrasopimuksella. Tontin ostohinnaksi esitetään yhteensä 27,54 milj. euroa. Asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 1 080 euroa/k-m<sup>2</sup> ja uimahalli- ja liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 360 euroa/k-m<sup>2</sup>. Toteutettavista pysäköinti- ja huoltotiloista (yhteensä 510 autopaikkaa) ei maksettaisi kaupungille erillistä korvausta. Tehdyn tarjouksen mukaan liikunta- ja uimahallitilojen pääomavuokra olisi yhteensä 3,26 milj. euroa vuodessa.

Päivitetty tarjous sisältää maininnan nimetystä rahoittajatahosta. Ko. rahoittajataho on kuitenkin ilmaissut kiinnostuksensa projektia kohtaan vain hyvin yleisellä tasolla, eikä ilmoitusta voida käsitellä esimerkiksi rahoitussitoumuksena ja/tai sitoutumisena Bunkkerin toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden ehtoihin. Lisäksi tarjouksen liitteenä esitetään alustavana mm. rakennustapaselostus, rakennesuunnittelu-



ratkaisut sekä kuvaukset taloteknisistä järjestelmistä. Suoritettujen arvioinnin perusteella voidaan todeta, että po. tekniset selvitykset ovat vielä varsin alustavia. Niihin liittyy siten merkittäviä täydennystarpeita.

Korvaava tarjous perustuu edelleen jo edellä selostettuun 5.2.2018 päivättyyn monelta osin vielä ideatasolla olevaan viitesuunnitelmaan. Näin ollen voidaan todeta, että myös 5.3.2018 päivättyyn tarjoukseen liittyy vastaavat epävarmuustekijät ja riskit, jotka on jo edellä tuotu esiin. Näin ollen esittelijän mielestä asiassa ei ole annettu sellaista uutta lisäselvitystä, jonka perusteella aiemmin esitettyjä johtopäätöksiä tulisi muuttaa. Esittelijä katsoo, ettei IBE:n päivitetty tarjous anna aiheutta jatkotoimenpiteisiin.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976  
outi.santti(a)hel.fi  
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi  
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi  
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi  
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 SRV Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Toteutus sopimus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Insinööri toimisto Bertel Ekengren Oy:n tarjous

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

A

1

SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m<sup>2</sup>, os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen hyväksymistä.

2

Liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hyväksymistä sekä mainittujen sopimusten tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan hyväksymistä tehtäväksi edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1

Liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018) hyväksymistä.

2

Liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen hyväksymistä sekä vuokrasopimuksen tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa 25 vuoden määräajaksi.



Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritely pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myymistä sekä liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen toteuttamiseen liittyvän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä. Edelleen kaupunginhallitukselle esitetään vuonna 2016 hyväksytyn Bunkkerin hankesuunnitelman pohjalta laaditun päivitetyn hankesuunnitelman hyväksymistä.

Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttaminen on viivästynyt hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta. Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on kuitenkin edelleen tarpeellista ja ajankoh- taista ja niiden toteuttaminen Bunkkeriin onkin mainittu kaupungin strategiassa eräänä kärkihankkeena. Jätkäsaareen rakenteilla oleva koulu tulee käyttämään päivisin Bunkkerin liikuntatiloja, mutta uimahallin ja liikuntatilojen toteuttaminen tulee lisäksi nähdä laajempänä liikuntainvestointina kaikkien kuntalaisten hyväksi.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (121 §) valita SRV Rakennus Oy:n Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi julkisena hankintana toteutetun EU:n laajuisen ideakilpailun perusteella. Kilpailumenettelyssä ei tuolloin saatu muita hyväksyttäviä tarjouksia. Helsingin hallinto-oikeus on 11.9.2017 antamallaan päätöksellä kumonnut mainitun valtuuston tekemän päätöksen.

Hallinto-oikeuden tekemän päätöksen jälkeen kaupungin toimialat ovat yhteistyössä kartoittaneet eri etenemisvaihtoehdot Bunkkerin hankkeen edistämiseksi. Neuvotteluissa on todettu yksimielisesti, että asia tulisi valmistella yksityisoikeudellisena kiinteistökauppana hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti, ja että neuvotteluja Bunkkerin hankkeen toteuttamiseksi on perusteltua jatkaa ensisijaisesti jo aiemmin kilpailulla valitun kumppanin eli SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön jo aiemmin esittämän ja kaupungin hyväksymän tarjouksen pohjalta sekä niin, että aiemmin laadittuihin sopimukseen tehdään ainoastaan välttämättömät ns. teknisuonteiset tarkistukset. Tämän on katsottu luovan edellytykset hankkeen mahdollisimman nopealle toteutukselle, sillä merkittävät turvallisuus- ja kustannusperusteet puoltavat mahdollisimman nopeaa asian ratkaisemista.

SRV Rakennus Oy on uudistanut aiemmin tekemänsä tarjouksen ja yhtiön kanssa on saavutettu neuvottelutulos Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyvästä sopimuskokonaisuudesta. Kaupunki tekee Bunkkerin



kehittäjäksi, suunnittelijaksi ja rakentajaksi esitettävän toteuttajan eli SRV:n kanssa kokonaisvastuullisen toteutussopimuksen yksityisistä asuintiloista ja kaupungin käyttöön tulevista uimahalli- ja liikuntatiloista muodostuvan kokonaisuuden toteuttamisesta. Toteuttaja vastaa kiinteistön toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista lukuun ottamatta kaupungin käyttöön toteutettavia uimahalli- ja liikuntatiloja, joiden toiminnallinen sisältö, tilaohjelma ja laatutaso on määritelty kaupungin toimesta. Hanke suunnitellaan mukaan Bunkkerin uimahalli- ja liikuntatilat toteutetaan kaupungille vuokratiloina siten, että vuokrattavia tiloja on yhteensä noin 13 080 htm<sup>2</sup>. Kaupunki tekee vuokratiloista määräaikaisten 25 vuoden mittaisen vuokrasopimuksen, johon sisältyy osto-optio. Bunkkerin kiinteistö myydään kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti SRV Rakennus Oy:lle yhteensä vähintään 22,71 miljoonan euron kauppahinnalla.

SRV Rakennus Oy on aktiivisesti edistänyt Bunkkerin hankekokonaisuuden toteutussuunnittelua valtuuston hankintapäätöksen jälkeen ja sillä on suunnittelulliset, rahoituskelliset ja muut edellytykset hankkeen rakentamisen nopealle aloittamiselle. Bunkkerin tonttia koskeva asemakaava perustuu SRV Rakennus Oy:n kilpailussa esittämiin ja neuvotteluvaiheessa jatkotyöstettyihin suunnitelmiin, jotka täyttävät kaupungin asettamat kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset ja toiminnalliset tavoitteet sekä vaatimukset. SRV Rakennus Oy:n valintaa Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi ja kiinteistön ostajaksi voidaan näin ollen pitää kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisena ja kokonaistaloudellisesti perusteltuna valintana.

## Esittelijän perustelut

### Jätkäsaaren Bunkkeri

Jätkäsaaren valmistuessa noin 2020-luvun puolivälissä alueella on noin 17 000 asukasta ja 6 000 työpaikkaa. Jätkäsaaren rakentaminen jatkaa kaupungin arvokkaiden ranta-alueiden muuttamista asuin- ja työpaikka-alueiksi ja liittyy saumattomasti Ruoholahteen, jossa on n. 6 000 asukasta ja lopputilanteessa n. 15 000 työpaikkaa.

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaarella sijaitsevan, voimassaolevan asemakaavan muutoksen nro 12173 mukaisen tontin (YUA) 20811/5, jolla sijaitsee Bunkkeri-niminen rakennus. Rakennuksen koko on nykyisellään noin 38 800 m<sup>2</sup>.

Vuonna 1972 valmistunut kappaletavaravarasto, Bunkkeri, on suuren kokonsa ja lujan rakenteensa johdosta muunneltavissa asuinalueen palvelutoimintojen käyttöön. Sijaintinsa ja joukkoliikenneyhteyksien johdosta rakennukseen sijoitettavat toiminnot ovat Jätkäsaaren lisäksi myös laajemmin saavutettavissa. Rakennus sijaitsee toteutettavan lii-



kuntapuiston vieressä ja muodostaa sen kanssa toimivan kokonaisuuden.

## Liikuntatilojen ja uimahallin hankesuunnitelma

Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilojen ja uimahallin toteuttamisesta vuokratiloina on laadittu 4.1.2016 päivätty hankesuunnitelma. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2016 (121 §). Hallinto-oikeus on sittemmin jäljempänä tarkemmin selostetulla tavalla kumonnut kyseisen päätöksen.

Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaaren on edelleen ajankohtaista ja tarpeellista. Tästä syystä vuonna 2016 hyväksytyn hankesuunnitelman pohjalta on laadittu päivitetty hankesuunnitelma, joka koskee Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilojen ja uimahallin toteuttamista vuokratiloina. Päivitetty hankesuunnitelma on esityslistan liitteenä 4. Lautakunnalle esitetään hankesuunnitelman hyväksymistä.

Hankesuunnitelman mukaan tiloihin saneerattaisiin liikuntatiloja yhteensä 8 130 htm<sup>2</sup> sekä uimahallitiloja 4 950 htm<sup>2</sup>. Vuokrattavia tiloja olisi siten yhteensä 13 080 htm<sup>2</sup>. Kaupunki vuokraisi tilat hankkeen investoritilta 25 vuoden määräaikaisella sopimuksella 10 vuoden vuokra-ajan jatko optioin. Hankesuunnitelman mukaan liikuntatilojen ja uimahallin käyttömenot olisivat yhteensä noin 5,53 milj.euroa/vuosi ja tulot noin 3 milj. euroa/vuosi.

Bunkkeriin toteutettavat liikuntatilat ja uimahalli palvelisivat Jätkäsaaren kaupunginosan lisäksi koko eteläistä ja läntistä kantakaupunkia, joten sillä on huomattava merkitys koko kaupungin liikuntapalveluille. Helsingin alueella on tarvetta Bunkkerin kaltaiselle uima- ja monitoimihallille vapaaharjoittelun, ohjatun liikunnan ja liikuntaseurojen käytössä.

Bunkkerin uimahallin käyntimäärätavoite on 320 000 käyntikertaa vuodessa. Bunkkeriin tuleva uimahalli helpottaa oleellisesti Helsingissä olevaa uimahallien vesipinta-alan puutetta sekä uimaopetuksen, uintiseurojen, vesijuoksijoiden, vesivoimistelijoiden sekä kunto- että perheuimareiden osalta. Uimahalli on liikuntainvestointi, joka johtaa selvästi liikunta-aktiivisuuden kasvuun kaikissa ikäryhmissä. Uimahallien käyntikerrat uusissa halleissa ylittävät yleensä asetetut tavoitteet. Uusien tilojen aikaansaama liikunnan harrastamisen kasvu lisää omalta osaltaan kuntalaisten psyykkistä ja fyysistä hyvinvointia ja on siten myös tärkeä osa ennaltaehkäisevää sosiaali- ja terveydenhoitoa. Bunkkerin muut liikuntatilat tulevat palvelemaan ainakin kahdenkymmenen eri lajin harrastajia. Suurimpina lajeina tulevat olemaan voimistelu, eri sisäpalloilulajit, kamppailulajit, tanssiliikunta ja kuntosaliharjoittelu. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa mo-



nenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikunnanharrastamiseen lasten perusliikuntataitojen opettelusta itsenäiseen juoksuharjoitteluun.

Jätkäsaareen rakenteilla olevaan viereiseen kouluun ei toteuteta erikseen liikuntatiloja, vaan se käyttää päivisin Bunkkerin liikuntasaleja. Monitoimitilojen arvioitu käyntimäärä on 400 000 käyntikertaa / vuosi. Bunkkeria voidaan lähes verrata monitoimitilojen osalta Liikuntamylyyn ja Töölön kisahalliin, jotka liikuttavat vuodessa ihmisiä yhteensä yli miljoonan liikuntasuorituksen edestä.

#### Toteuttajan valinta

#### Valinnan aiemmat vaiheet

Hankintalain mukaisena julkisena hankintana järjestetty Bunkkerin toteutuskilpailu

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (366 §) Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kaksivaiheisen toteutuskilpailun järjestämisestä ja rakennusoikeuden vähimmäismyyntihintojen vahvistamisesta. Kilpailu toteutettiin julkisena hankintana käyttäen rajoitettua menettelyä, sillä kilpailun voittajan oli toteutettava osana kilpailualueen toteutusta myös hankintayksikölle (kaupungille) julkiseen käyttöön tulevia uimahalli- ja liikuntatiloja.

Toteutuskilpailun tavoitteena oli löytää Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja, joka kehittäisi ja suunnittelisi Bunkkerin rakennukseen monipuolisen tilakokonaisuuden ja toteuttaisi lisäksi rakennukseen kaupungin tarvitsemat liikuntatilat kaupungin antamaan määräaikaan mennessä ja sen hyväksymän tilaohjelman mukaisesti sekä kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla. Edelleen toteutuskilpailun ehtojen mukaan kaupunki sitoutuisi tekemään mainituita, mm. koulujen käyttöön tulevista liikunta- ja uimahallitiloista määräaikaisen 25 vuoden vuokrasopimuksen.

Toteutuskilpailun ensimmäisestä vaiheesta, kilpailuun osallistujien valinnasta ja kilpailun jatkamisesta päätettiin kiinteistölautakunnassa 28.4.2015 (196 §). Tuolloin kiinteistölautakunta päätti valita Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun ensimmäisen vaiheen perusteella tarjoajaksi ilmoittautumispyynnön mukaisen osallistumishakemuksen tehneen ja vähimmäisvaatimukset täyttävän SRV Rakennus Oy:n (jäljempänä myös yhtiö). Hankintamenettely eteni tämän jälkeen niin, että toteutuskilpailun tarjouspyyntö lähetettiin 8.1.2016 yhtiölle. SRV Rakennus Oy jätti puolestaan 3.2.2016 kaupungille ehdollisen tarjouksen Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamisesta. Tarjouksen ehdollisuuden vuoksi ja hankintamenettelyn määrämuotojen noudattamiseksi kiinteistölautakunta päätti 25.2.2016 (75 §), että toteutuskilpailussa siirrytään rajoitusta hankintamenettelystä neuvottelumenettelyyn.





Kiinteistötoimi ja SRV Rakennus Oy neuvottelivat helmi-maaliskuussa 2016 tarvittavat muutokset ja tarkistukset Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttamiseen liittyvään sopimuskokonaisuuteen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä yhtiöltä pyydettiin tarjousta 29.3.2016. SRV Rakennus Oy jätti lopullisen Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttamista koskevan tarjouksensa 31.3.2016.

#### Kaupunginvaltuuston päätös toteutuskilpailun ratkaisemisesta

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (121 §) valita SRV Rakennus Oy:n Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajaksi. Tuolloin kaupunginvaltuusto päätti muun ohella myös oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön tekemän tarjouksen mukaisesti Bunkkeria koskevat toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan. Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisella lopullisella kiinteistökaupalla yhtiölle tai sen määräämälle myytäisiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20811 ohjeellinen tontti 2 ja sillä sijaitseva Bunkkerin rakennus 22 711 000,00 euron kauppahinnalla.

Edelleen kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä päätöksen liitteenä olleen Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 18 915 bruttoneliometriä ja 13 080 huoneistoneliometriä. Lopuksi kaupunginvaltuusto päätti vielä, että kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan samalla tekemään päätösesityksen liitteenä olleen vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukainen vuokrasopimus liikunta- ja uimahallitiloista hankesuunnitelman ja siihen liittyvän SRV Rakennus Oy:n pääomavuokrista tekemän tarjouksen mukaisesti 25 vuoden määräajaksi. Tarjouksen mukaan liikuntatilojen vuokra olisi 18,00 euroa huoneistoneliometriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliometriltä. Tilakeskus olisi oikeutettu vuokraamaan nämä tilat edelleen liikuntavirastolle samoin ehdoin ja vuokrin lisättynä 0,50 euroa neliometriltä maksettavalla kuukausittaisella asiantuntijapalkkiolla. Pääomavuokran määrä olisi sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

#### Helsingin hallinto-oikeuden päätös ja sen sisältö pääpiirteittäin

Helsingin hallinto-oikeus on 11.9.2017 antamallaan päätöksellä kumonnut edellä mainitun Helsingin kaupunginvaltuuston 11.5.2016 (121 §) tekemän päätöksen.



Hallinto-oikeuden päätöksen osalta voidaan todeta, että Helsingin kaupunki kilpailutti hankkeen kokonaisuudessaan julkisista hankinnoista annetun lain mukaisesti, koska kaupunki katsoi, että hankkeen päätarjoituksena oli uimahalli- ja liikuntatilojen rakentaminen Helsingin kaupungin käyttöön eikä kiinteistön ja rakennusoikeuden myyminen SRV Rakennus Oy:lle. Kiinteistökaupan katsottiin olleen jakamaton osa koko hankekokonaisuutta. Perusteluissaan myös hallinto-oikeus arvioi, että kyseessä on jakamaton kokonaisuus.

Päätöksessään Helsingin hallinto-oikeus katsoi kuitenkin kaupungin kannasta poiketen, että vaikka liikunta- ja uimahallitilat ovat olleet hankkeessa merkittävässä osassa, hankkeessa on kuitenkin pääasiallisesti ollut kyse kiinteistön ja asuinrakennusoikeuden myymisestä. Edellä mainituin perustein hallinto-oikeus katsoi, ettei Bunkkerin hankekokonaisuus kuulunut julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan vaan asiassa olisi tullut noudattaa kuntalain (410/2015) 130 §:stä ilmeviä periaatteita kiinteistöjen luovutuksesta. Näihin periaatteisiin kuuluu olennaisena osana, että puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

#### SRV Rakennus Oy:n valinta hankkeen toteuttajaksi

Hallinto-oikeuden tekemän päätöksen jälkeen kaupunki keskeytti toistaiseksi neuvottelut ja muut toimenpiteet SRV Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus sekä kaupunginkanslian oikeuspalvelut ja talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikkö ovat edellä mainitun hallinto-oikeuden antaman päätöksen jälkeen kartoittaneet vaihtoehdot Bunkkerin hankkeen edistämiseksi. Neuvotteluissa on todettu yksimielisesti, että ottaen muun ohella huomioon Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyvät kiireellisyyssnäkökohdat, asia tulisi valmistella yksityisoikeudellisena kiinteistökauppana kuntalain 130 §:n säännökset huomioon ottaen kuten hallinto-oikeus on päätöksellään linjannut.

Kaupungin toimialat ovat lisäksi olleet yksimielisiä siitä, että neuvottelu- ja Bunkkerin hankkeen toteuttamiseksi on ollut perusteltua jatkaa ensisijaisesti jo aiemmin kilpailulla valitun kumppanin eli SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön jo aiemmin esittämän ja kaupungin hyväksymän tarjouksen pohjalta. Bunkkerin hankkeen edistäminen jo aiemmin hyväksytyyn tarjouksen ja suunnitelmien pohjalta luo edellytykset hankkeen mahdollisimman nopealle toteutukselle. SRV Rakennus Oy on lisäksi hallinto-oikeusvalituksen käsittelyn aikana oma-aloitteisesti ja omalla riskillään edistänyt hankkeen suunnittelua. Etenemistapaa puoltaa edelleen se, että järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ei saatu



aikanaan kuin yksi vähimmäisvaatimukset täyttävä tarjoaja eli juuri mainittu yhtiö.

Kuntalain 130 §:n säännökset eivät aseta kunnalle yleistä kiinteistön kilpailuttamisvelvollisuutta. Kaupungin on harkintavaltansa nojalla mahdollista myydä kiinteistö valitsemalleen ostajalle, kunhan kohteen markkinahinta selvitetään riippumattoman asiantuntijan toimesta.

#### Neuvottelut ja SRV Rakennus Oy:n uudistama tarjous

SRV Rakennus Oy:n kanssa on edellä valitun valmistelulinjauksen mukaisesti käyty neuvottelut Bunkkerin kiinteistön myymiseksi sekä liikuntatila- ja uimahallihankkeen toteuttamiseksi. Neuvottelujen keskeisenä lähtökohtana on ollut SRV Rakennus Oy:n vuonna 2016 tekemä tarjous sekä se, että jo aiemmin laadittuihin sopimuksiin tehdään ainoastaan ns. teknislouhteiset tarkistukset. Tarkistukset ovat välttämättömiä mm. ajan kulumisen ja valituksen käsittelyn aikana tehtyjen hankkeen edistämiseen tähtäävien toimenpiteiden vuoksi.

SRV Rakennus Oy:n kanssa on saavutettu neuvottelutulos. Neuvottelutulokseen perustuen SRV Rakennus Oy on 19.2.2018 päivätyllä kirjeellä uudistanut vuonna 2016 tekemänsä tarjouksen. Tarjous sekä sen uudistamista koskeva kirje on esityslistan liitteenä 1.

#### Arviolausunnot

Ennen edellä mainittujen neuvotteluiden aloittamista kaupunki on tilannut kolmelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy, Newsec Valuation Oy ja GEM Property Oy) arviolausunnon Jätkäsaaren Bunkkerin eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arvioinnin lähtökohtana on ollut, että kohde arvioidaan SRV Rakennus Oy:n aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä jättämän tarjouksen ja siihen sisältyneen ideasuunnitelman sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä ottaen lisäksi muun ohella huomioon jo aiemmin neuvotellut sopimukset, niihin sisältyvät velvoitteet ja sen, että kaupunki tulee uimahalli- ja liikuntatilojen vuokralaiseksi.

Saatujen arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että SRV Rakennus Oy:n vuoden 2016 keväällä jättämä tarjous (kokonaishinnaltaan yhteensä 22 711 000,00 euroa) täyttää edelleen kohteen myyntiin liittyvän markkinaehtoisuuden edellytyksen, kun huomioidaan saatujen arvioiden keskiarvo sekä arviointitarkkuuden vaihteluvälit.

Mainittujen arviolausuntojen lisäksi kaupunki on jo aiemmin hankkinut ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arviolausunnon (Jones Lang LaSalle Finland Oy, 7.1.2016) kohteen uimahalli- ja liikuntatilojen vuokratasos-



ta. Kaupunki on lisäksi tilannut mainitulta ulkopuoliselta arvioitsijalta lisälausunnon (4.12.2017), jonka mukaan aiemmin annettu vuokratasolausunto on edelleen pätevä.

Edellä mainittuun viitaten voidaan todeta, että SRV Rakennus Oy:n 31.3.2016 päivätty ja 19.2.2018 uudistama tarjous vastaavat kohteen käypää markkinahintaa.

Arviolausunnot sekä niiden yhteenvetoa koskeva taulukko ovat esittelijällä nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

### Kiinteistökaupan esisopimus ja kauppahinta

Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen esitetään SRV Rakennus Oy:n kanssa tehtäväksi kiinteistökaupan esisopimus, jota koskeva luonnos on esityslistan liitteenä 2.

Neuvotteluiden perusteella päivitetyn kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan SRV Rakennus Oy:lle ja/tai sen perustamalle/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun myydään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 tontti 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, os. Hampurinkuja) siten, että tontin kauppahinta on yhteensä vähintään 22 710 000,00 euroa. Kaupungilla on ehtojen mukaan oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta käytettäisiin enemmän kuin esisopimukseen on asemakaavaan perustuen merkitty.

Eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien yksikköhinnat ovat edelleen aiemmin vuonna 2016 saadun tarjouksen mukaiset, mutta nyt vähimmäiskauppahinnan perusteena on sittemmin voimaan tulleen asemakaavan osoittama kerrosala, minkä johdosta vähimmäiskauppahinta on vuonna 2016 hyväksytyyn tarjoukseen nähden alentunut tuhannella eurolla.

Tontin kauppahinta maksettaisiin edelleenkin neljässä osassa esisopimuksen kohdasta 7. tarkemmin ilmenevällä tavalla. Kaupunki hankkii pankkitakauksin tai kiinteistöpanttioikeuden nojalla tarvittavat ja riittävät vakuudet tontin loppukauppahinnan maksamisen varmistamiseksi.

Esisopimuksen kohdasta 5. ilmeneviin kiinteistökaupan tekemisen edellytyksiin on tehty välttämättömät ajan kulumisen vuoksi tarpeelliset päivitykset, sillä alkuperäiset päivämäärät olivat jo umpeutuneet. Muilta osin kiinteistökaupan esisopimukseen tehdyt tarkistukset koskevat mm. esisopimuksen voimassaoloaikaa sekä sen irtisanomisen määräaikaisten siirtoa.

### Toteutussopimus



Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen esitetään SRV Rakennus Oy:n kanssa tehtäväksi toteutussopimus, jota koskeva luonnos on esityslistan liitteenä 3.

Toteutussopimuksen mukaan SRV Rakennus Oy sitoutuu noudattamaan Bunkkerin hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa muun ohella ko. sopimuksen ja aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä laadituista tarjousasiakirjoista sekä jättämästään tarjouksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja ja periaatteita. Hanke toteutettaisiin yhtiön kokonaisvastuuperiaatteella niin, että se toteutetaan laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti sekä mahdollisimman nopeasti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Yhtiö on lisäksi velvollinen hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen yhtiö vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista hankkeen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta. Kaupungilla olisi lisäksi kuitenkin oikeus kustannuksellaan nimetä hankkeeseen oma edustajansa, joka valvoo kaupungin etua suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana ja jolla on oikeus osallistua mm. suunnittelu- ja työmaakokouksiin. Bunkkerin hankkeen suunnittelua ja toteutusta koordinoitaisiin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa.

Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen mukaisesti yhtiö sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan Bunkkeriin ja kaupungin käyttöön uimahalli- ja liikuntatilat osapuolten välillä neuvotellun vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaiseen laatu- ja varustetasoon. Vuokrasopimuksen sisältöä on selostettu heti jäljempänä. Vuokrasopimus tultaisiin allekirjoittamaan tontin lopullisen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä. Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen mukaisesti Bunkkeriin uudisrakennushankkeena toteutettavan hankekokoisuuden tulee olla kokonaisuudessaan valmis viimeistään seitsemän vuoden kuluessa tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, uimahalli- ja liikuntatilojen aikaisemmista valmistamisen ajankohdista on sovittu tarkemmin vuokrasopimuksessa.

## Vuokrasopimus

Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen esitetään tehtäväksi lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä Bunkkeriin saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskeva vuokrasopimus, jota koskeva luonnos on esityslistan liitteenä 5.

Vuonna 2016 hyväksytyyn vuokrasopimusluonnokseen nähden päivitetty vuokrasopimusluonnos sisältää lähinnä vuokratilojen valmistumi-



sen määräaikojen siirtoja koskevat muutokset. Aiemmin hyväksytyn vuokrasopimuksen mukaan vuokratilojen tuli 2. – 3. kerroksen koulun liikuntatilojen osalta valmistua viimeistään 1.6.2019 sekä 1. kerroksen uimahalli- ja liiketilojen osalta viimeistään 1.6.2020, mikäli tonttia koskeva kiinteistökauppa olisi voitu esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä toteuttaa viimeistään 1.6.2017 mennessä. Edellä mainitut määräajat perustuivat toteutuskilpailun ehtoihin ja huhtikuussa 2016 lopullisesti sovittuihin vuokratilojen valmistumisen ehdollisiin määräaikoihin. Tavoitteena oli tuolloin, että koulun liikuntatilat valmistuisivat Jätkäsaaren peruskoulun valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Hankkeen toteuttaminen on kuitenkin viivästynyt hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta, joten nyt neuvotellun vuokrasopimuksen mukaan vuokratilojen tulisi 2. – 3. kerroksen koulun liikuntatilojen osalta valmistua viimeistään 1.6.2021 sekä 1. kerroksen uimahalli- ja liiketilojen osalta viimeistään 1.6.2022, mikäli tonttia koskeva kiinteistökauppa voitaisiin esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä toteuttaa viimeistään 1.6.2019 mennessä. Näin ollen määräaikoja siirrettäisiin siis kahdella vuodella eteenpäin. Vuokrasopimukseen sisältyy edelleenkin ehto vuokratilojen valmistumisen määräaikojen siirtämisestä, mikäli tontin lopullisen kiinteistökaupan tekeminen viivästyisi.

Muilta osin vuokrasopimukseen ei tehdä sisällöllisiä muutoksia, vaan kaupunki sitoutuisi edelleen vuokraamaan tilat määräaikaisella 25 vuoden mittaisella vuokrasopimuksella SRV Rakennus Oy:n aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun perusteella tekemän tarjouksen mukaiseen hintaan. Vuokrasopimukseen sisältyy optio vuokrakauden jatkamisesta kymmenellä vuodella sekä optio tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostamisesta vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyviä muita keskeisiä tietoja ja avainlukuja

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12173 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2016 ja se on tullut voimaan 5.6.2017. Po. asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaaren Bunkkerin kehittämisen suunniteltuun asuin-, uimahalli-, liikunta- ja liiketiläkäyttöön.

Jätkäsaaren Bunkkerin hanketta varten on po. asemakaavan muutoksessa kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten tontti (YUA) 20811/5. Tontin 20811/5 rakennusoikeus on yhteensä 34 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräysten mukaan julkisille rakennuksille sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 14 000 k-m<sup>2</sup> ja asunnoille sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on puolestaan 20 500 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 300 k-m<sup>2</sup> rakennuksen ensimmäisestä



kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakas-palvelutiloiksi. Tonttia palvelevat autopaikat sijoitetaan tontille rakennet-tavaan pysäköintilaitokseen ja tontin piha-alueelle.

Tontin 20811/5 pinta-ala on 8 571 m<sup>2</sup> ja osoite Hampurinkuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.7.2017.

#### Tehty lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemiseksi

Tontit-yksikön päällikkö päätti 29.6.2017 (68 §) vuokrata Helsingin kau-pungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 hyväksytyt tonttijaon nro 12987 mukaisen tontin 5 (pinta-ala noin 8 571 m<sup>2</sup>, os. Hampurinkuja) SRV Rakennus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten päätöksen liitteestä ilmenevin ehdoin ajaksi 1.7.2017 – 30.6.2018.

#### Rakennuslupatilanne

SRV Rakennus Oy:llä on voimassa oleva rakennuslupa uimahalli- ja lii-kuntatilojen toteuttamiseksi ja valmius edetä nopealla aikataululla asun-torakentamista koskevaan lupakäsittelyyn.

#### Bunkkerin investointi- ja tulovaikutukset suunnitelmien mukaisessa käytössä

Bunkkerin hankkeen toteuttamisella ei ole vaikutusta kaupungin inves-tointiohjelmaan. Bunkkerin rakennuksen laskennallisen korjausvelan on arvioitu olevan noin 35 milj. euroa, mikä hankkeen toteutuessa poistuu.

Neuvotellun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan kaupunki saisi kiinteistökaupan kauppahintana noin 22,7 milj. euroa. Kauppahinta maksetaan neljässä erässä. Kauppahinta on kokonaisuudessaan mak-settu viiden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuus (ent. lii-kuntavirasto) on aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ar-vioinut, että uimahalli- ja liikuntatilojen pääsylipputulot tulisivat olemaan noin 3,0 milj. euroa vuodessa.

#### Vuokravaikutus ja vaikutus käyttötalouteen

Käyttömenojen on aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ar-vioitu olevan noin 5,531 milj. euroa vuodessa. Pääomavuokran suuruus on saadun tarjouksen mukaan 3,241 milj. euroa vuodessa. Muiden käyttömenojen suuruudeksi on arvioitu 0,8 milj. euroa vuodessa ja hen-kilöstökuluiksi 1,5 milj. euroa vuodessa. Edellä mainittuihin lukuihin ei ole tullut muutoksia, sillä hankkeen kokonaislaajuus on pysynyt ennal-laan. Pääomavuokra pääomitettuna kiinteälle 25 vuoden vuokra-ajalle on yhteensä noin 47,7 miljoonaa euroa.



## Hankkeen aikataulusta ja väliaikaiset tilat

Alustavien arvioiden mukaan on mahdollista, että Bunkkerin hankkeen toteuttaminen voisi alkaa rakennuksen purkutöillä aikaisintaan loppukevään 2018 aikana. Neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti liikuntatilojen tulisi valmistua viimeistään 1.6.2021 mennessä. Bunkkeriin uudisrakennushankkeena toteutettavan hankekokonaisuuden tulisi olla kokonaisuudessaan valmis viimeistään seitsemän vuoden kuluessa tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Koulun liikuntatilojen valmistumisen määräajan siirtäminen tuonnemmaksi merkitsee väistämättä sitä, että koulua varten joudutaan järjestämään väliaikaiset liikuntatilat muualta sen lähistöltä. Kaupunginkanslian aluerakentamisprojekti ja muut eri palvelukokonaisuudet selvittävät parhaillaan tarkoituksenmukaisinta ratkaisua koulun väliaikaisten liikuntatilojen järjestämiseksi.

## Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n tekemä tarjous Bunkkerin toteuttamisesta

Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy (jäljempänä IBE) on ilmaissut kiinnostuksensa Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamiseksi. IBE on jättänyt kaupungille 13.2.2018 päivätyn Bunkkerin konversiota koskevan tarjouksen. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu on yhteistyössä asemakaavapalveluiden, Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin sekä liikunta ja vapaa-ajanpalveluiden kanssa arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous liitteineen ja tarjoajan perusteluineen on esityslistan liitteenä 6.

IBE on vuonna 2012 perustettu yritys, jonka toimialana on asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen. Yhtiön kotipaikka on Espoo. Suomen asiakastieto Oy:n palvelusta saatavien tietojen mukaan yrityksen palveluksessa on yksi henkilö eikä sillä tilinpäätöstietojen perusteella ole ollut toimintansa aikana liikevaihtoa. Toiminnan tulos on ollut vuosina 2012-2016 tappiollista. Tilinpäätösanalyysin mukaan yhtiön vakavaraisuus on omavaraisuusasteella mitattuna heikko. Yhtiön taseen loppusumma vuonna 2016 oli noin 10,9 milj. euroa, mutta se on huomattavan velkainen. Tarjouksen liitteenä olevassa suunnitteluorganisaatiokaaviossa on nimetty mm. urheilu- ja asuintilojen arkkitehtitoimistot ja pääsuunnittelijat sekä erityissuunnittelijat usealle osa-alueelle. Kaavion mukaan koko projektin toteuttamisesta vastaisi kuitenkin viime kädessä IBE:n toimitusjohtaja. IBE:llä ei tarjouksen mukaan ole nykyisellään olemassa olevaa työmaaorganisaatiota.

Käytössä olevien tietojen perusteella voidaan todeta, että IBE on Bunkkerin konversiohankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen sekä taloudellisilta että henkilöresursseiltaan hyvin pieni yritys eikä sillä ole referenssejä vastaavan tyyppisistä hankkeista. IBE esittää tarjouksessaan referensseinään listauksen EKE Group:n (EKE-Finance Oy:n aputoimi-





nimi) hankkeista. EKE Finance Oy ei kuitenkaan ole tarjouksen tekijä eikä tarjous sisällä EKE Finance Oy:n ilmoitusta siitä, että kyseinen yhtiö olisi IBE:n yhteistyökumppani tässä hankkeessa. Tarjous sisältää selvityksen IBE:n Latvialaisen tytäryhtiön taseesta, mutta yhtiön roolia Bunkkerin hankkeessa ei tarkemmin tuoda esiin.

IBE:n tarjous perustunee tarjouksen liitteenä olevaan 5.2.2018 päivättyyn viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelman mukaan liikunta- ja uimahallitilojen laajuus olisi noin 15 000 m<sup>2</sup> ja asuntojen noin 20 000 m<sup>2</sup> (n. 300 asuntoa). Lisäksi suunnitelmaan sisältyy noin 510 autopaikkaa, jotka toteutettaisiin Bunkkerin rakennuksen kerroksiin 2-4.

Viitesuunnitelman osalta voidaan todeta, että suunnitelma on vielä monelta osin ideatasolla ja sisältää huomattavan määrän laadullisia ja toiminnallisia puutteita. Tarjous ei myöskään sisällä tarkempia laatumäärittelyjä. Suunnitelman toteutuskelpoisuuteen liittyy näin ollen merkittäviä avoimia kysymyksiä. Näiden selvittäminen edellyttäisi todennäköisesti merkittäviä panostuksia jatkosuunnitteluun, joka ei edistäisi liikunta- ja uimahallitilojen nopeaa toteutusta.

Tarjouksen mukaan IBE sitoutuu maksamaan tontin asuinrakennusoikeudesta 22,5 milj. euroa 5 vuoden aikana. Asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 1 100 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka on 200 euroa/k-m<sup>2</sup> SRV:n tarjouksen mukaista asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa korkeampi. Tarjouksen mukaan Bunkkerin peruskorjaus (sis. liikunta- ja uimahallitilojen rakentamisen) maksaisi kaupungille 42,5 milj.euroa. Urakalle tarjotaan 5 vuoden takuu, joka on tavanomaista pidempi. Takuun sisältöä ei tarjouksessa spesifioida. Lisäksi IBE:n omistajana oleva yksityishenkilö antaisi tarjouksen mukaan henkilökohtaisen pankkitakuun 5 milj. euroa.

IBE:n tarjous poikkeaa toteutuskonseptiltaan ja lähtökohdiltaan kaupunginvaltuuston 11.5.2016 hyväksymästä hankesuunnitelmasta sekä SRV Rakennus Oy:n tarjouksesta. Tarjousten vertaileminen on siten vaikeaa. Vertailua vaikeuttaa edelleen se, että IBE:n tarjous perustunee edellä mainituin tavoin vielä monelta osin keskeneräisiin suunnitelmiin, josta johtuen suunnitelmaan jouduttaisiin toteutuskelpoisuuden saavuttamiseksi suurella todennäköisyydellä tekemään merkittäviä muutoksia ja täydennyksiä, joilla olisi todennäköisesti huomattavia vaikutuksia myös rakentamiskustannuksiin.

IBE:n tarjouksen lähtökohtana on se, että kaupunki jäisi liikunta- ja uimahallitilojen omistajaksi. IBE:n tarjous edellyttäisi käytännössä Bunkkerin liikunta- ja uimahallitilojen toteuttamista kaupungin investointihankkeena. Kaupunkiympäristön toimiala ei ole talousarviossa eikä investointisuunnitelmissaan varautunut tällaiseen investointiin. Liikunta-



ja uimahallitilojen toteuttaminen kaupungin omistukseen edellyttäisi siten kaupungin investointisuunnitelmien päivittämistä. Lisäksi voitaneen todeta, että tarjouksessa esitetty urakan maksuaikataulu on huomattavan etupainotteinen. Käytännössä kaupunki toimisi hankkeessa urak-kavaiheen rahoittajana.

Tarjouksessa ei tarkemmin spesifioida, millaisella toteutuskonseptilla kiinteistöön toteutettavien eri tilojen (esim. asunnot ja kaupungille tarkoitetut tilat) omistaminen ja hallinnointi järjestettäisiin. Todennäköistä on, että kaikissa tilanteissa omistamisen ja hallinnoinnin järjestäminen Bunkkerin kaltaisessa hybridihankkeessa vaatisi laajoja ja monimutkaisia sopimus- ja/tai yhtiöjärjestelyjä.

Esittelijä katsoo edellä selostettuun ja käytössä oleviin tietoihin perustuen, ettei IBE:n Bunkkerin rakennuksen konversiota koskevaa tarjousta voida pitää riittävän uskottavana eikä sitä voida suunnitelmien keskenäisyyden, tarjouksen tekijään liittyvien taloudellisten- ja henkilöriksien ja muutoin avoimeksi jäävien kysymysten vuoksi pitää kaupungin kannalta perusteltuna. Tarjouksen ottaminen Bunkkerin kiinteistön luovutuksen ja liikunta-/uimahallitilojen hankinnan lähtökohdaksi ei edistäisi Bunkkerin liikunta- ja uimahallitilojen nopeaa toteuttamista eikä käyttöönottoa. Esittelijä katsookin siten, ettei IBE:n tarjous anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

#### Apollo-Rakenne Oy:n tarjous Bunkkerin toteuttamisesta

"Myös Apollo-Rakenne Oy (jäljempänä Apollo) on ilmaissut kiinnostuksensa Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamiseksi. Apollo on jättänyt kaupungille 25.2.2018 päivätyn Bunkkerin hankintaa sekä uimahalli- ja liikuntatilojen vuokraamista koskevan tarjouksen. Kaupunkiympäristön toimiala on arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous on esittelijällä nähtävänä lautakunnan kokouksessa.

Apollo on vuonna 2000 perustettu yritys, jonka toimialana on asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen. Yhtiön kotipaikka on Helsinki. Suomen asiakastieto Oy:n palvelusta saatavien tietojen mukaan yrityksen henkilökuntaluokka on 0-4 henkeä. Yhtiön viimeinen tilinpäätöstieto on vuodelta 2011, jolloin sen liikevaihto oli 33 tuhatta euroa. Yhtiön taloudellisen tilanteen arvioiminen käytössä olevien tietojen perusteella on käytännössä mahdotonta, mutta selvää lienee, että kyseessä on hyvin pieni yritys.

Käytettävissä olevien tietojen perusteella voidaankin todeta, että myös Apollo on Bunkkerin hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen sekä taloudellisilta että henkilöresursseiltaan hyvin pieni yritys eikä sillä ole referenssejä vastaavan tyypisistä laajoista ja rakennusteknisesti erittäin haastavista ns. hybridihankkeista. Tiedossa olevat referenssikoh-



teet ovat jo hyvin vanhoja ja koskevat asuntohankkeita. Apollo esittää tarjouksessaan, että sen sijoittajatahot ovat varanneet riittävät varat hankkeen läpiviemiseksi. Tarjouksessa ei kuitenkaan yksilöidä, keitä nämä sijoittajatahot mahdollisesti ovat.

Apollo-Rakenne Oy tarjoaa Bunkkerista 30 milj. euroa sekä tarjoutuu tekemään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan esittämien ehdoin kauppa- ja vuokrasopimukset. Apollon tarjous sisältää pohjapiirroksen sekä uimahalli- että liikuntatilojen kerroksesta, mutta tarjous ei sisällä kattavaa koko hankkeen viitesuunnitelmaa eikä muita tietoja, joiden perusteella voitaisiin arvioida tarjouksen realistisuutta.

Suoritettuna arvioinnin perusteella voidaan todeta, että Apollon tekemä tarjous on sisällöllisesti hyvin puutteellinen. Tarjouksesta puuttuu kokonaisuudessaan Bunkkerin arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen tarkastelu. Tarjouksessa ei myöskään esitetä sitä, millaisin ratkaisuin asuntorakentaminen tullaan toteuttamaan tai miten sen ja uimahallin sekä liikuntatilojen toiminnalliset tarpeet tullaan yhteen sovittamaan. Edelleen tarjous ei myöskään sisällä tarkempia laadullisia määrittelyjä, tai sitten näitä esitetään vain joiltain osin. Apollon tarjousta ei siten voida verrata SRV Rakennus Oy:n tekemään tarjoukseen. Näin ollen esittelijä katsoo, ettei Apollon Bunkkerin toteuttamista koskevaa tarjousta voida pitää uskottavana eikä sitä voida sen merkittävien puutteiden ja avoimiksi jäävien kysymysten vuoksi pitää kaupungin kannalta perusteltuna. Apollon tarjous ei näin ollen anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.”

Lopuksi

Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttaminen on viivästynyt hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta. Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on edelleen tarpeellista ja ajankohtaista ja niiden toteuttaminen Bunkkeriin onkin mainittu kaupungin strategiassa eräänä kärkihankkeena. Bunkkerin hankkeen toteuttamisen aloittamisella on kiire. Tarvittavat rakennuksen purkutöitä tulisi pystyä tekemään mahdollisimman täysimääräisesti ennen ympäröivien kiinteistöjen valmistumista, jotta voidaan taata purkutöiden mahdollisimman turvallinen toteuttaminen. Toisaalta hankkeen viivästyminen merkitsee sitä, että kaupungille aiheutuu jatkuvasti lisäkustannuksia, koska se joutuu tällöin vastaavasti järjestämään korvaavat väliaikaiset koulun liikuntatilat pidemmältä ajalta. Merkittävät turvallisuus- ja kustannusperusteet puoltavat siten mahdollisimman nopeaa asian ratkaisua.

SRV Rakennus Oy on vuonna 2016 valittu julkisena hankintana toteutettuna EU:n laajuisen ideakilpailun perusteella Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi. Kilpailumenettelyssä ei tuolloin saatu muita hyväksyttäviä tarjouksia. Bunkkerin tonttia koskeva asemakaava perustuu



SRV Rakennus Oy:n kilpailussa esittämiin ja neuvotteluvaiheessa jatkotyöstettyihin suunnitelmiin, jotka täyttävät kaupungin asettamat kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet sekä vaatimukset. Voimassa oleva asemakaava on laadittu SRV Rakennus Oy:n kanssa kumppanuuskaavoituksena. Yhtiö on aktiivisesti edistänyt Bunkkerin hankekokonaisuuden suunnittelua hankintapäätöksen jälkeen ja sillä on suunnittelulliset, rahoitukselliset ja muut edellytykset hankkeen rakentamisen nopealle aloittamiselle. Esittelijä pitääkin SRV Rakennus Oy:n valintaa Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi ja kiinteistön ostajaksi tarkoituksenmukaisena ja kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti perusteltuna.

Esitys on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, kulttuuri- ja vapaaajan toimialan sekä kaupunginkanslian yhteistyönä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976  
outi.santti(a)hel.fi  
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi  
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi  
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi  
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 SRV Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Toteutussopimus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n tarjous

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 92

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

27.02.2018 Pöydälle

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Outi Sääntti. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976  
outi.santti(a)hel.fi

Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi

Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi